

<p>Principales caractéristiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Support d'investissement : obligations émises par la SAS weeXimmo Terra Viva ✓ weeXimmo Terra Viva a consenti un prêt à la société Le Carré en vue de constituer l'apport en fonds propres requis par la banque pour financer l'acquisition d'un terrain situé à Pertuis (84) sur lequel sera conduite l'opération de construction-vente Terra Viva. ✓ Le prêt est sécurisé par une caution personnelle et solidaire des deux associés de la société Le Carré. ✓ Montant levé : 260.000 € ✓ Nombre d'investisseurs : 37 ✓ Taux d'intérêt : 10 % à 12 % par an selon le montant investi, coupon payable au remboursement des obligations ✓ Date d'émission : 10/07/17 ✓ Echéance contractuelle : 30/06/19
<p>Grandes lignes de l'opération de promotion</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le programme est situé dans le centre de Pertuis, ville de 20.000 habitants qui bénéficie du dynamisme démographique et économique du pays d'Aix ; à 20 mn en voiture d'Aix, Pertuis offre des prix immobiliers très attractifs. ✓ La réalisation de la construction (pas de sous-sol, ni d'avoisnants) ne pose pas de difficulté particulière. Les parkings sont en RDC. ✓ Magellan Immobilier a été créée par deux associés locaux, bien implantés sur la ville, où ils ont déjà réalisé plusieurs opérations de promotion ; la famille de l'un est également propriétaire de la principale agence immobilière locale. Ces associés ont apporté 65.000 € de fonds propres dans l'opération et donné leur caution personnelle à weeXimmo Terra Viva. La marge prévisionnelle de l'opération est confortable (18 %) et permet d'absorber d'éventuels aléas techniques ou commerciaux.
<p>Avancement au 15 février 2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Après son ouverture en mars 2018 (le quota de 50 % de réservations financées fixé par la banque étant enfin atteint), le chantier a subi une série d'incidents techniques : en avril, les études de sols, conduites après démolition, ont conduit à devoir renforcer un peu les fondations. En mai, la découverte d'un câble Enedis souterrain non répertorié, qu'il a fallu déplacer, a conduit à stopper le chantier. Enfin, en juin, la mise en liquidation de l'assureur qui avait délivré l'assurance Dommages-Ouvrages a nécessité de signer une nouvelle police avant la reprise des travaux. ✓ A ce jour, le gros œuvre est achevé (la photo ci-dessous date du 19/12/18) et Magellan impose à ses contractants un rythme permettant de livrer en juin 2019, avec 10 mois de retard. ✓ 62 % du CA est vendu ; 5 lots sur 12 restant en stock, pour lesquels le démarrage effectif du chantier permet de constater un regain d'intérêt des clients. ✓ Malgré le retard technique et commercial, Magellan maintient son engagement de rembourser les obligations fin mars 2019. 